

PA 10b - REGLEMENT ECRIT

Département de l'EURE

Commune : MANNEVILLE-SUR-RISLE

Lieudit : Les Prés Mançois

Adresse du terrain : Rue Charles Péguy

Référence(s) Cadastre(s) : Section ZD n°247p et ZD n°246p

Propriétaires : AMEX AMENAGEUR PROMOTEUR & CNE DE MANNEVILLE

Lotisseur demandeur : AMEX AMENAGEUR PROMOTEUR

Opération : Lotissement 16 lots à bâtir

Lotissement « Le Vert Pré »



&COTONE ING&NIERIE
8 rue du docteur Suriray
76600 - LE HAVRE
Tél : 02 76 32 85 21
ecotone@neuf.fr

Numéro de dossier : PA25195

Date d'établissement du dossier : Décembre 2025 **complété en janvier 2026**

1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1.1. Champ d'application

Ce règlement est établi conformément aux dispositions de l'article R 442-6 du Code de l'Urbanisme. Il fixe les règles d'urbanisme à respecter dans l'assiette foncière de l'aménagement projeté et il doit être obligatoirement inséré dans tout acte translatif ou locatif, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de reventes ou de locations successives.

Il fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement notamment en ce qui concerne les caractères et la nature des constructions à édifier, leur implantation, leur volume et leur aspect, l'aménagement de leurs abords, les plantations et les clôtures.

1.2. Prescriptions générales d'urbanisme

La propriété, outre les dispositions du présent règlement, est soumise aux dispositions d'urbanisme en vigueur sur la commune. En cas de discordance, la règle la plus restrictive sera toujours appliquée.

1.3. Rappel de l'obligation de permis de construire

Toutes les constructions de quelque nature et de quelque importance qu'elles soient, y compris les bâtiments annexes, ne pourront être édifiées qu'après obtention du permis de construire exigé par les textes en vigueur.

1.4. Situation du lotissement et références cadastrales

Ce lotissement est situé sur le territoire de la commune de MANNEVILLE SUR RISLE, au lieudit « les Prés Mançois ». L'assiette du projet est cadastrée section **ZD n°247p et n°246p** pour une superficie d'environ 18 333 m².

1.5. Destination des terrains

La demande de permis d'aménager prévoit la réalisation de 16 terrains à bâtir dont deux macro-lots, desservis par la Rue des Cigognes et la Rue Charles Péguy.

La destination principale du lotissement est l'habitation.

Les surfaces des parcelles seront définitives après le bornage périmétrique.

1.6. Dérogation pour les lots n°15 et 16

Les règles complémentaires qui figurent ci-dessous au chapitre 2 ne s'appliqueront pas aux lot n°15 et n°16 sur lesquels seules les dispositions en vigueur sur le territoire communal s'appliqueront à l'exception des dispositions figurant au règlement graphique concernant le traitement des limites des lots, les retraits d'implantation et les accès.

1.7. Visa de l'architecte coordinateur préalable au dépôt des permis de construire

L'ensemble des permis de construire sont soumis, préalablement au dépôt en mairie, à l'obtention d'un visa obligatoire auprès de M. Jean-Baptiste RICCI, architecte coordinateur de cette opération.

L'architecte coordinateur veillera à l'application des règles d'urbanisme en vigueur, ainsi qu'à la cohérence architecturale de chaque permis au sein de cette opération.

Tout permis ne présentant pas ce visa préalable pourra être refusé.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

2.1. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

Les lots à bâtir n° 1 à 14 sont réservés à la construction d'immeubles à vocation principale d'habitation. Dans l'éventualité d'un usage secondaire, cet usage ne devra pas générer de nuisances sonores et être compatibles avec les réglementations en vigueur.

Une seule annexe (garage, abri de jardins, carport, ...) non-jointive au volume principal sera autorisée par lot.

2.2. Accès et desserte

2.2.1 Conditions de desserte et d'accès à la voirie

Les accès des futurs terrains à bâtir devront être implantés conformément au règlement graphique (Cf. pièce PA10b).

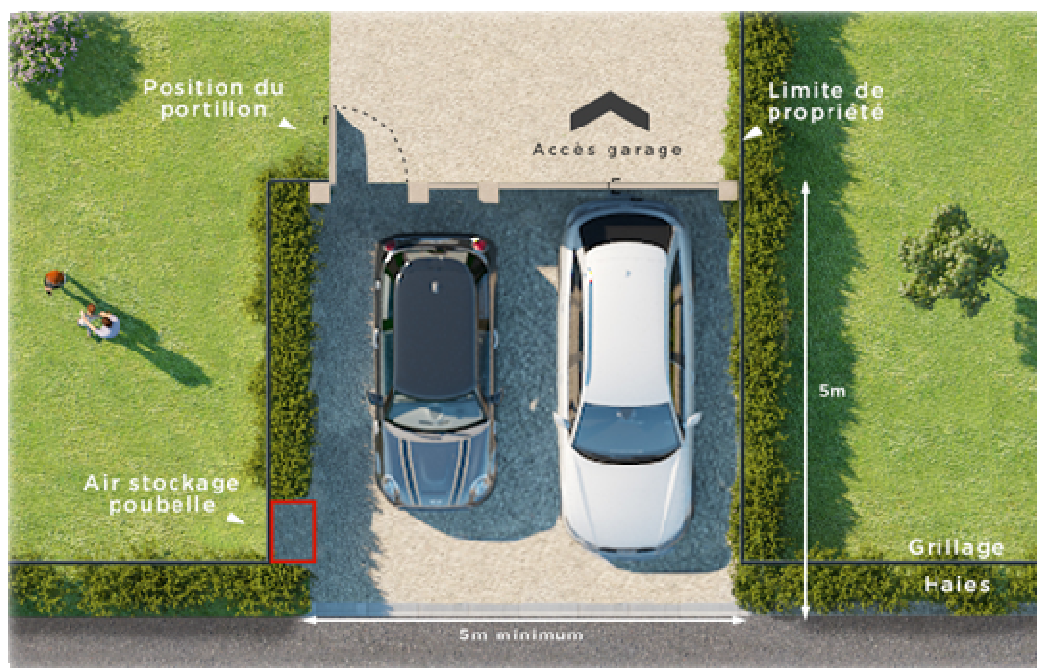
Les portails devront être implantés au moins 5 mètres en retrait de la limite de propriété, à l'intérieur des lots, de manière à définir une surface extérieure de stationnement sur la parcelle, et afin d'assurer en dehors des voies communes, le stationnement de deux véhicules.

La largeur de cette aire de stationnement (appelée également « entrée charretière ») sera au minimum de 5 mètres.

Chaque acquéreur devra conserver et entretenir cette aire de deux places de stationnement implantée sur sa parcelle, en prolongement du domaine commun, sans qu'une clôture ne vienne séparer du domaine commun cette aire de stationnement qui, de fait est inconstructible.

La réalisation de ces aires de stationnements non-closes sera à la charge exclusive des acquéreurs.

Schéma de principe :



2.1.2 Conditions de desserte par les réseaux

Les réseaux, les branchements et les raccordements aux constructions doivent être souterrains et seront à la charge exclusive des acquéreurs.

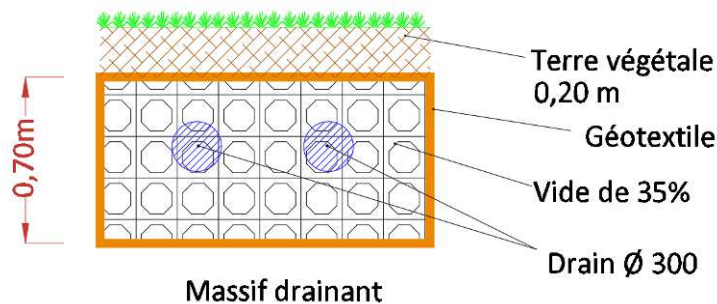
2.1.2.1 Eaux usées

Chaque lot devra être raccordé au réseau d'eaux usées créé par l'aménageur via les boîtes de branchement mises à disposition au droit des lots. Ces travaux sont à la charge exclusive de chaque acquéreur. Avant l'implantation de leur construction, les acquéreurs s'assureront du niveau des branchements et détermineront sous leur responsabilité l'altimétrie de leur construction de manière à assurer un raccordement fonctionnel au réseau d'eaux usées.

2.1.2.2 Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées (toitures, terrasses, accès...) du domaine privé seront tamponnées sur chaque parcelle par le biais d'un système d'infiltration par massifs drainants dimensionnés en fonction des besoins (Cf. annexe 2 du règlement relative à la mise en place d'un massif drainant). Ces travaux seront à la charge exclusive de chaque acquéreur.

Coupe de principe de la tranchée drainante :



2.3. Implantation des constructions

Les constructions, y compris leurs annexes et dépendances, s'implanteront dans les zones d'implantation définies au règlement graphique (Cf. Pièce PA 10b).

De plus, les abris de jardin devront être implantés dans la partie arrière des lots. Il est donc interdit d'implanter un abri de jardin entre la façade principale de l'habitation et la voie de desserte des lots.

2.4. Hauteur des constructions / Sous-sol

La hauteur des constructions ne pourra pas excéder deux niveaux et ne pourra pas être supérieure à 6,50 mètres à l'égout de toiture.

Il est précisé que les buttes artificielles (issues du modelage des terrains) sont interdites. En conséquence, les terres de déblais excédentaires devront obligatoirement être évacuées pendant les travaux de terrassement.

Les sous-sols sont interdits.

2.5. Aspect extérieur

2.5.1. Composition des façades et des pignons

Les façades devront présenter un ordonnancement architectural.

Chaque façade ne pourra pas présenter plus de 3 formats d'ouvertures différents (hors porte de garage, porte de service et porte d'entrée).

La composition principale des façades et des pignons devra se faire dans le respect du nuancier d'enduits annexé ci-après. Elle pourra être éventuellement complétée par un des dispositifs suivants :

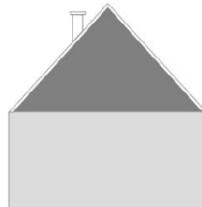
- Essentage de bois d'une couleur plus foncée que l'enduit de base utilisé pour l'habillage des façades.
- Intégration d'un matériau noble de type zinc, ardoise, briques/briquettes
- Bichromie (dans le respect du nuancier annexé).
- Plusieurs joints creux horizontaux.

En cas de pignon aveugle, une obligation de composition est posée.

Les dispositifs exclusivement autorisés sont les suivants :

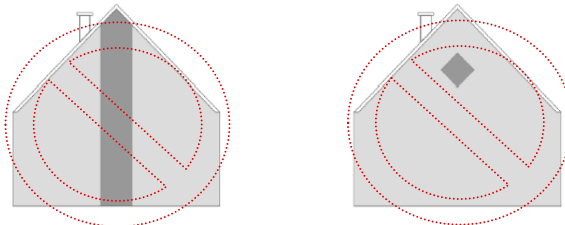
- Essentage de bois d'une couleur plus foncée que l'enduit de base utilisé pour la composition de la façade pour recouvrir la pointe de pignon concernée.
- Essentage en matériau noble type zinc, ardoise, briques/briquettes, pour recouvrir la pointe de pignon concernée.
- Bichromie (dans le respect du nuancier annexé) pour recouvrir la pointe de pignon concernée.

Illustration :



Tout autre élément de modénature ou de bichromie est interdit au sein de l'opération :

A titre d'exemple :



Les essentages ou intégrations en PVC sont strictement interdits.

2.5.2. Menuiserie extérieure

Les menuiseries et volets devront être de couleur : blanches, noires, bordeaux ou grises.

Les portes d'entrée, de garage et de service pourront être de couleur identique à celles des menuiseries ou de couleur plus soutenue à condition de n'ajouter qu'une seule teinte à celle déjà utilisée pour les menuiseries.

2.5.3. Toitures / couverture (volumes principaux)

Le volume principal des constructions sera composé de 2 ou 4 pans. La pente de toiture de ce volume principal sera comprise entre 35° et 45°.

Les toitures terrasses sont permises dans la mesure où elles s'intègrent bien, sur des volumes de plain-pied, accolées à la construction, et que leurs emprises ne dépassent pas 40% de l'emprise totale de la construction.

La couverture des toitures à pentes sera de couleur ardoisée.

Les arêtiers et les faîtages doivent être traités dans le même aspect que la toiture.

Dans le cadre d'une recherche affirmée d'architecture contemporaine, et avec l'approbation de l'architecte coordinateur, le zinc est autorisé pour la couverture d'éléments mineurs en surface, il devra être prépatiné ou prélaqué.

Les abris de jardin d'une surface inférieure à 15 m² ne sont pas soumis à cet article.

2.5.4. Abris de jardin

Les abris de jardin devront avoir une finition bois naturel ou bois traité à l'huile de lin. Les abris métalliques ou en P.V.C. sont interdits. Leur implantation devra respecter les dispositions de l'article 2.4.

2.5.5. Clôtures

a) Au droit des limites des lots avec les espaces communs internes à la résidence :

Chaque propriétaire devra planter une haie composée d'au moins trois essences locales. Elle sera implantée à 0,50 m de la limite de propriété (à l'intérieur des lots). L'entretien des haies sera à la charge des acquéreurs : les haies ne devront pas excéder une hauteur de 1,80 m.

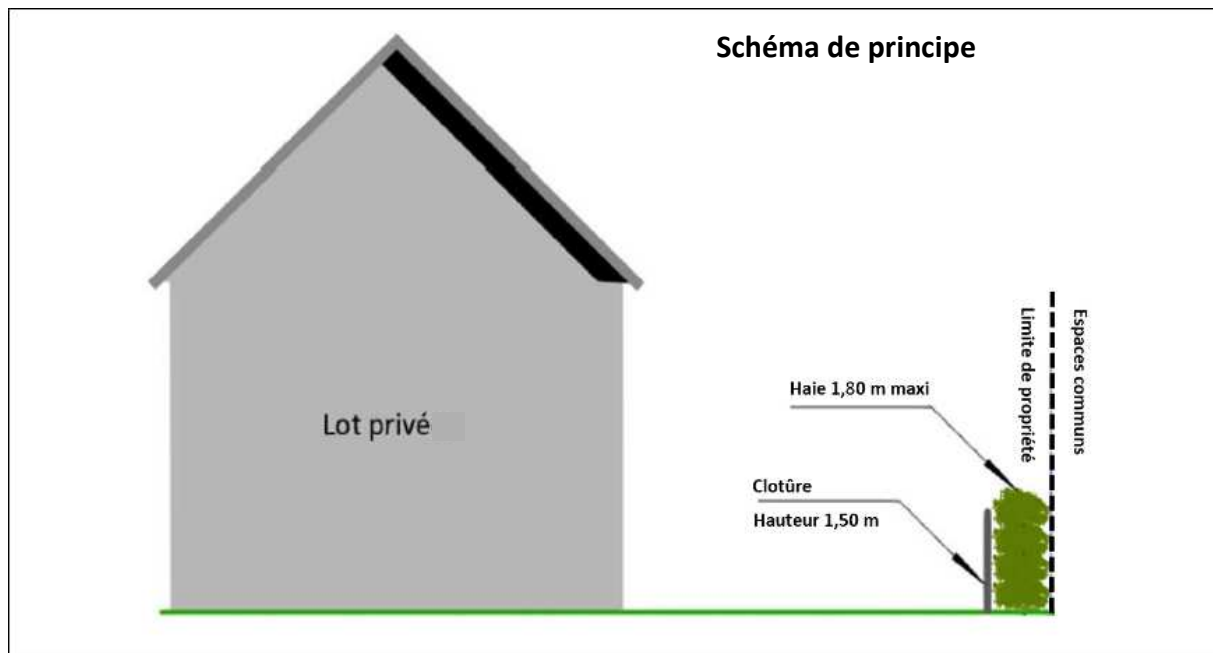
Pour le lot privatif 7 et les macro-lots 15 et 16, cette haie sera implantée en limite de la voie de desserte suivant la localisation de l'accès retenu par l'acquéreur.

Une clôture pourra être implantée derrière la haie, au moins 1,00 m en retrait de la limite de propriété à l'intérieur du lot. Dans ce cas, elle devra être de teinte gris anthracite et d'une hauteur exclusive de 1,50 m hors sol.

Les soubassements maçonnés sont interdits.

Les portails et portillons devront être de la même teinte que les clôtures.

(Cf. schéma de principe page suivante)



b) Sur le périmètre extérieur de l'opération :

Chaque propriétaire devra implanter en limite de sa propriété une clôture de teinte gris anthracite, d'une hauteur exclusive de 1.50 m hors sol (sauf s'il en existe déjà une).

Les soubassements maçonnés sont interdits.

Pour les lots privatifs 1 à 4 et les macro-lots 15 et 16, une haie composée d'au moins trois essences locales devra être plantée derrière ces clôtures à l'intérieur des lots. L'entretien de la haie sera à la charge de l'acquéreur et ne devra pas dépasser 1,80 m de hauteur.

Pour les lots 5 à 14, la haie plantée par le lotisseur, en fond de lot, le long des parcelles bâties existantes, devra être maintenue et entretenue par les acquéreurs.

c) Sur les limites séparative internes au projet :

Chaque propriétaire devra implanter en limite de sa propriété une clôture de teinte gris anthracite d'une hauteur exclusive de 1,50 m hors sol.

Les soubassements maçonnés sont interdits.

Une haie composée d'au moins trois essences locales pourra être plantée derrière ces clôtures à l'intérieur des lots. L'entretien de la haie sera à la charge de l'acquéreur et ne devra pas dépasser 1.80 m de hauteur.

2.5.6. Système de chauffage

En cas de réalisation d'une unité extérieure (climatisation réversible ou d'une pompe à chaleur (pac)), celle-ci ne doit pas être visible depuis la rue. Dans le cas d'une impossibilité de faire autrement les unités devront être habillées afin de les masquer.

2.6. Espaces libres et plantations

Les haies et autres plantations devront respecter la liste des essences locales jointe en annexe 4 du présent document. Les végétaux appartenant à la famille des cupressaceae (thuya, cyprès de Lawson, etc...), ainsi que les lauriers et toutes plantations d'espèces exotiques invasives sont interdits.

Les acquéreurs devront planter 2 arbres minimum de moyenne à haute tige sur leur terrain. Ils devront être plantés en prenant la précaution d'évaluer correctement leurs conséquences à moyen et long terme, pour tenir compte notamment de la taille des terrains, des troubles à l'égard des bâtiments voisins et des potentielles pertes d'ensoleillement. Enfin, il est préférable de choisir des espèces à croissance lente, supportant des élagages fréquents.

2.7. Répartition de la surface de plancher

La surface de plancher globale du lotissement est de 6000 m². Elle est répartie par lot selon le tableau annexé au présent règlement (Cf. annexe 3)

2.8. Gestion des poubelles

Chaque acquéreur devra stocker ses bacs à déchets sur sa parcelle et devra les déposer ~~sur l'espace prévu à cet endroit~~ le jour de la collecte au niveau de leurs entrées charretières.

ANNEXE 1 : NUANCIER ENDUITS

LES ENDUITS

Les enduits seront choisis dans la gamme des nuances des matériaux présentes ci-dessous :

TEINTES POUR ENDUIT DE BASE (teintes Weber ou équivalent) :



009 - Beige



010 - Beige ocre



012 - Brun



013 - Brune foncé



044 - Brun clair



202 - Cendre beige foncé



203 - Cendre beige clair



212 - Terre beige



215 - Ocre rompu



232 - Mordoré



240 - Marron moyen



495 - Beige schiste



545 - Terre d'arène

ANNEXE 2 : PRINCIPE DE LA MISE EN PLACE D'UN MASSIF DRAINANT



Terrassement du massif drainant



Mise en place du géotextille



Mise en place de la grave



Installation de la canallisation de drainage



Mise en place du géotextille et de la terre végétale

ANNEXE 3 : Tableau de répartition de la surface de plancher par lot

| | DESTINATION | N° DES LOTS | SURFACE DU LOT (m ²) | SURFACE DE PLANCHER MAXIMALE ENVISAGÉE (m ²) |
|--------------------------|-------------------------|-------------|----------------------------------|--|
| LOTS À BÂTIR | Habitation | 1 | 642 | 250 |
| | Habitation | 2 | 731 | 250 |
| | Habitation | 3 | 700 | 250 |
| | Habitation | 4 | 705 | 250 |
| | Habitation | 5 | 862 | 250 |
| | Habitation | 6 | 701 | 250 |
| | Habitation | 7 | 585 | 250 |
| | Habitation | 8 | 804 | 250 |
| | Habitation | 9 | 803 | 250 |
| | Habitation | 10 | 844 | 250 |
| | Habitation | 11 | 811 | 250 |
| | Habitation | 12 | 813 | 250 |
| | Habitation | 13 | 811 | 250 |
| | Habitation | 14 | 814 | 250 |
| | Habitation | 15 | 1 833 | 1 500 |
| | Habitation | 16 | 2 277 | 1 500 |
| ESPACES COMMUNS | TOTAL : | | 3 597 | - |
| | <i>dont ESPACE VERT</i> | | 1 412 | - |
| | <i>dont VOIRIE</i> | | 2 185 | - |
| | | | | |
| SUPERFICIE TOTALE | | | 18 333 | 6 500 |

Nota : Les surfaces de lot sont approximatives et données à titre indicatif. Elles seront définies après bornage par le Géomètre Expert

ANNEXE 4 : ESSENCES LOCALES POUR LES PLANTATIONS

Liste des essences locales conseillées pour la plantation de haies

Pour planter en alignement ou en isolé : Arbres de haut-jet

| | |
|------------------------------------|---|
| Aulne glutineux | <i>Alnus glutinosa</i> |
| Bouleau verruqueux | <i>Betula pendula</i> |
| Bouleau pubescent ou bouleau blanc | <i>Betula pubescens</i> ou <i>Betula alba</i> |
| Charme commun | <i>Carpinus betulus</i> |
| Châtaignier commun | <i>Castanea sativa</i> |
| Chêne pédonculé | <i>Quercus robur</i> |
| Chêne sessile ou rouvre | <i>Quercus petraea</i> |
| Erable champêtre | <i>Acer campestre</i> |
| Frêne commun | <i>Fraxinus excelsior</i> |
| Hêtre sylvestre | <i>Fagus sylvatica</i> |
| If commun | <i>Taxus baccata</i> |
| Peuplier tremble | <i>Populus tremula</i> |
| Peuplier noir | <i>Populus nigra</i> |
| Saule blanc | <i>Salix alba</i> |
| Orme champêtre | <i>Ulmus minor</i> |

Pour le bourrage dans les haies : Arbres de 7 à 15m + * supportent bien la taille

| | |
|---------------------------|---------------------------|
| Alisier (sorbier alisier) | <i>Sorbus torminalis</i> |
| Bourdaie | <i>Frangula alnus</i> |
| Cerisier de sainte -Lucie | <i>Prunus mahaleb</i> |
| Charme commun* | <i>Carpinus betulus</i> |
| Erable champêtre* | <i>Acer campestre</i> |
| Fusain d'Europe | <i>Evonymus europaeus</i> |
| Hêtre sylvestre* | <i>Fagus sylvatica</i> |
| Houx | <i>Ilex aquifolium</i> |
| If commun | <i>Taxus baccata</i> |
| Merisier | <i>Prunus avium</i> |
| Nerprun purgatif | <i>Rhamnus cathartica</i> |
| Noisetier coudrier | <i>Corylus avellana</i> |
| Prunelier (épine noire) | <i>Prunus spinosa</i> |
| Sorbier des oiseleurs | <i>Sorbus aucuparia</i> |

Pour le bourrage dans les haies : Arbustes (jusqu'à 7 m)

| | |
|---------------------|---------------------------|
| Aubépine à un style | <i>Crataegus monogyna</i> |
| Buis | <i>Buxus sempervirens</i> |
| Cornouiller mâle | <i>Cornus mas</i> |
| Cornouiller sanguin | <i>Cornus sanguinea</i> |
| Eglantier commun | <i>Rosa canina</i> |
| Néflier | <i>Mespilus germanica</i> |
| Saule cendré | <i>Salix cinerea</i> |
| Saule des vanniers | <i>Salix viminalis</i> |
| Saule marsault | <i>Salix caprea</i> |
| Saule roux | <i>Salix atrocinerea</i> |
| Sureau noir | <i>Sambucus nigra</i> |
| Troène commun | <i>Ligustrum vulgare</i> |
| Viorne lantane | <i>Viburnum lantana</i> |
| Viorne obier | <i>Viburnum opulus</i> |